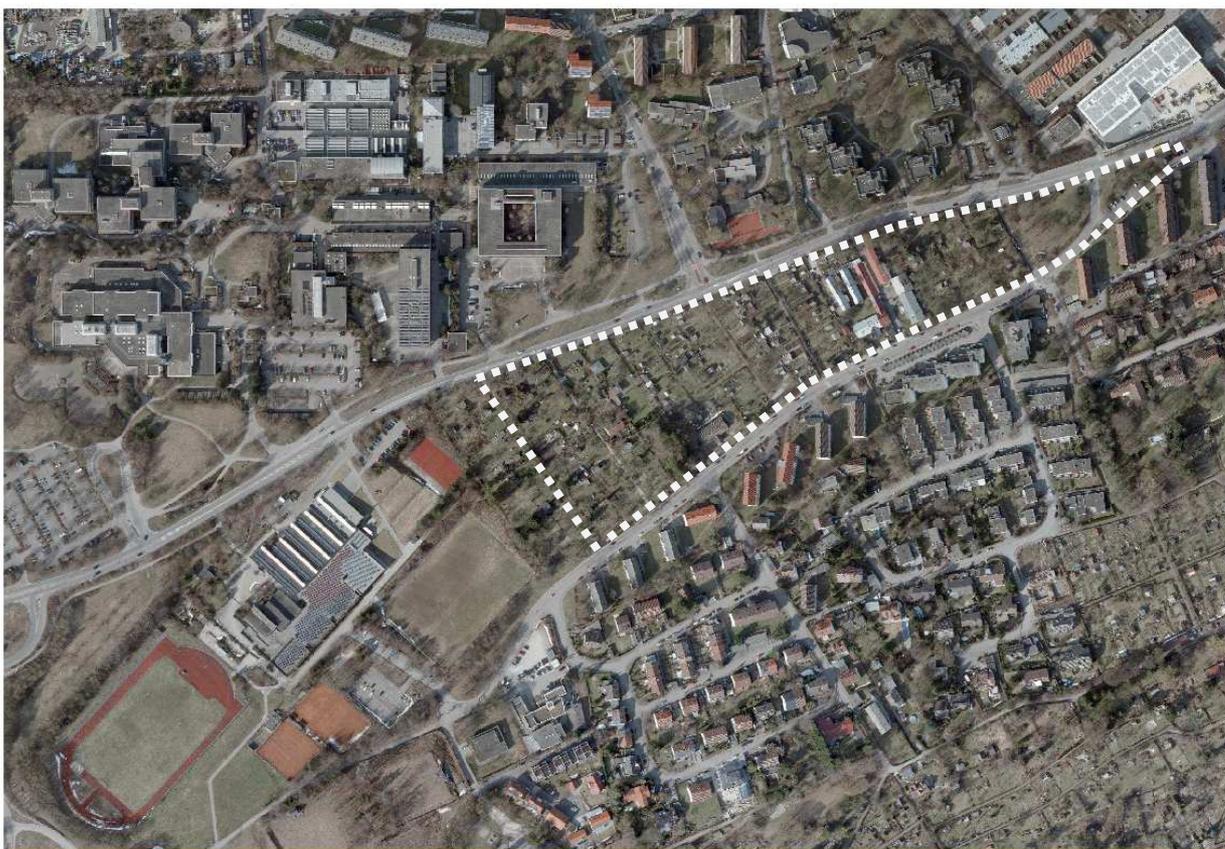


**Auslobung**

**Stadt Ulm**

**Städtebaulicher Realisierungswettbewerb „Wohnquartier am Egginger Weg“**



Luftbild Wettbewerbsgebiet

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Teil A Auslobungsbedingungen**

1.	Allgemeines	Seite 3
2.	Ausloberin, Betreuer	Seite 3
3.	Anlass, Zweck, Gegenstand	Seite 3
4.	Art, Verfahren, Ziel, Zulassungsbereich, Sprache	Seite 4
5.	Teilnehmer	Seite 4-6
6.	Unterlagen	Seite 6-7
7.	Leistungen	Seite 7-8
8.	Preisrichter, Sachverständige, Vorprüfer	Seite 8-9
9.	Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten	Seite 9
10.	Prämierung	Seite 9
11.	Beauftragung	Seite 10
12.	Abschluss des Wettbewerbs	Seite 10
13.	Termine und Abgabe	Seite 11

### **Teil B Wettbewerbsaufgabe**

1.	Anlass und Ziel des Wettbewerbs	Seite 12
2.	Wettbewerbsgebiet	Seite 12
3.	Zielsetzung und Planungshinweise	Seite 12-14

### **Teil C Anlagen**

1.	auf separater CD s. Auslobung S. 7	
----	------------------------------------	--

## **A Auslobungsbedingungen**

### **1. Allgemeines**

Der Durchführung dieses Wettbewerbs liegen die **Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2008** in der Fassung vom 12.09.2008 mit dem **Einführungserlass des Landes Baden-Württemberg** vom 15.01.2009 zugrunde, soweit in der Auslobung nicht ausdrücklich Anderes festgelegt ist. Die Auslobung ist für die Ausloberin, die Teilnehmer sowie alle anderen am Wettbewerb Beteiligten verbindlich.

An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer **xxxxx** registriert.

### **2. Ausloberin, Betreuer**

#### **Ausloberin**

Stadt Ulm, Münchner Straße 2, 89073 Ulm  
vertreten durch Herrn Bürgermeister Wetzig

#### **Wettbewerbsbetreuer**

### **3. Anlass und Ziel des Wettbewerbs**

Anlass des Wettbewerbs ist die Entwicklung innerstädtischer Wohnbauflächen im Bereich des „Oberen Kuhberg“.

Ziel des Wettbewerbs ist es, für das Areal am Egginger Weg alternative Lösungen für ein urbanes Wohnquartier mit Geschosswohnungsbau, als Grundlage für die Erarbeitung eines Bebauungsplanes, zu erhalten.

Die Aufgabe des Wettbewerbs ist in Teil B der Auslobung ausführlich beschrieben.

### **4. Art, Verfahren, Ziel, Zulassungsbereich, Sprache**

Der Wettbewerb wird als **nicht offener Planungswettbewerb** ausgelobt.

Der Wettbewerb zielt als **Realisierungswettbewerb auf die Vergabe eines Planungsauftrags**.

Der **Zulassungsbereich** umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraums EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA.

Die **Wettbewerbssprache** ist deutsch.

### **5. Teilnehmer**

#### **5.1 Teilnahmeberechtigung**

Teilnahmeberechtigt sind **ausschließlich Arbeitsgemeinschaften aus natürlichen und/ oder juristischen Personen**, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen.

**Bei natürlichen Personen** sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die **Berufsbezeichnung**

- ♦ **Architekt**
- ♦ **Landschaftsarchitekt**
- ♦ **Stadtplaner**

zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG – „Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist.

**Bei juristischen Personen** sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden.

**Folgende Arbeitsgemeinschaften sind zulässig:**

Architekt/in und Landschaftsarchitekt/in  
Stadtplaner/in und Landschaftsarchitekt/in  
Architekt/in und Stadtplaner/in und Landschaftsarchitekt/in

**Mehrfachbewerbungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern von Arbeitsgemeinschaften führen zum Ausschluss der Beteiligten.**

**Teilnahmehindernisse** sind in § 4 (2) RPW beschrieben.

**Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater müssen nicht teilnahmeberechtigt sein**, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind.

## 5.2 Auswahl der Teilnehmer

### Grundsätze

Zur **Überprüfung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit** der Bewerber, insbesondere ihrer **Eignung und Kompetenz** für die Wettbewerbsaufgabe werden eindeutige und nicht diskriminierende Kriterien festgelegt. Dabei wird differenziert zwischen **formalen Kriterien für die Zulassung** zum Auswahlverfahren und **inhaltlichen Kriterien zur Beurteilung der Eignung** im Auswahlverfahren.

Zur Gewährleistung von Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit wird das Auswahlverfahren dokumentiert.

**Berufsanfänger** werden angemessen beteiligt.

Zum Teilnahmewettbewerb wird nur zugelassen, wer das **Formular der Bewerbererklärung** bei der Ausloberin abgefragt und fristgerecht eingereicht hat. Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben.

### Zulassung

Bewerber, die zur Auswahl zugelassen werden wollen, müssen den **formalen Kriterien – Auswahlkriterien – ausnahmslos** genügen. Sie belegen dies auf der von der Ausloberin vorgegebenen Bewerbererklärung und mit weiteren Nachweisen, die für die Zulassung zur Auswahl gefordert sind.

### **Zwingende Zulassungskriterien**

- ♦ Fristgerechte Bewerbung (Frist für die Einreichung ist **xxx, xx.xx.2012, 17.00 Uhr** beim Wettbewerbsbetreuer. Bewerbungsunterlagen, die nach dieser Frist eintreffen, können nicht mehr berücksichtigt werden, auch wenn sie fristgerecht aufgegeben sein sollten. Die Bewerbungsunterlagen müssen in Papierform eingereicht werden)
- ♦ Nachweis der geforderten beruflichen Qualifikation (z. B. durch Kopie der Eintragungsurkunde)
- ♦ Bewerbererklärung mit eigenhändiger Unterschrift aller Teilnahmeberechtigten (auf vorgegebenem Formular)
- ♦ Bei Bewerbern der Kategorie „Berufsanfänger“ der Nachweis, dass das Diplom nicht weiter als 7 Jahre zurückliegt (Stichtag ist der Tag der Bekanntmachung)
- ♦ Verbindliche Erklärung über die Teilnahme am Wettbewerb im Fall der Auswahl bzw. Auslosung

Bewerber qualifizieren sich durch die Erfüllung der formalen Kriterien – Ausschlusskriterien – für die qualitative Auswahl.

### **Auswahlkriterien**

Nachweis eines Erfolgs (Preis, Ankauf, Anerkennung) in einem regelgerechten städtebaulichen Wettbewerb mit einer vergleichbaren Aufgabenstellung (Geschosswohnungsbau) und einer vergleichbaren Größe mit mindestens 5 ha des Plangebietes. Die Preisgerichtssitzung muss nach dem 01.01.2006 liegen.

Der Nachweis erfolgt durch eine geeignete Dokumentation. „Erfolge“ in VOF-Verfahren oder „Mehrfachbeauftragungen“ werden nicht gewertet.

Bei Berufsanfängern kann es auch ein Erfolg in einem studentischen Wettbewerb sein.

Darstellung auf maximal 1 DIN-A-3-Seite mit Angaben zu: Bezeichnung, Auslober, Wettbewerbsart, Verfasser ( Name des Bewerbers, Art des Erfolgs, Zeichnungen, Abbildungen, Erläuterungen).

### **Auswahl**

Insgesamt werden 36 Teilnehmer zugelassen.

Qualifizieren sich mehr Bewerber durch Nachweis der fachlichen Eignung und Kompetenz entsprechend der Auswahlkriterien, entscheidet das Los; dabei werden mindestens 6 Berufsanfänger berücksichtigt. Die Auslosung erfolgt unter Aufsicht einer von der Ausloberin unabhängigen Dienststelle. Bei der Auslosung werden 2 Töpfe gebildet:

- ♦ Lostopf A: Berufsanfänger
- ♦ Lostopf B: alle anderen Bewerber

### **5.3 Bewerbungsunterlagen**

Formblätter für die Bewerbung können ab xx.xx.2012 im Internet über folgende Adresse bezogen werden: [www. Stadt Ulm, Ausschreibungen, Wettbewerb „Wohnquartier am Egginger Weg“](http://www.StadtUlm.de/Ausschreibungen/Wettbewerb_Wohnquartier_am_Egginger_Weg).

Die Formblätter können auch nach schriftlicher Anforderung über den Wettbewerbsbetreuer bezogen werden.

### **5.4 Terminübersicht Bewerbungsverfahren**

- ♦ Bekanntmachung des Wettbewerbs: xx.xx.2012
- ♦ Bewerbungsschluss: xx.xx.2012
- ♦ Auswahl der Bewerber: xx.xx.2012
- ♦ Benachrichtigung der ausgewählten Bewerber und Versand der Unterlagen: xx.xx.2012

### 5.5 Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen

Die ausgewählten Teilnehmer erhalten kostenfrei eine CD mit allen Wettbewerbsunterlagen, sowie einen Bezugsschein für die Modellgrundplatte.

Die Modellgrundplatte kann ab xx.xx.2012 bei folgender Adresse abgeholt werden:

### 5.6 Anonymität

Die Verfasser der Wettbewerbsarbeiten bleiben bis zum Abschluss der Preisgerichtssitzung anonym.

## 6. Unterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen bestehen aus

- ♦ **den Auslobungsbedingungen – Teil A der Auslobung**
- ♦ **der Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe – Teil B der Auslobung**
- ♦ **und den folgenden Anlagen – Teil C der Auslobung**

Anlage 1	Luftbild
Anlage 2	Lageplan (Kataster) mit Kennzeichnung des Wettbewerbsgebiets und Höhenangaben
Anlage 3	Realisierungsabschnitte
Anlage 4	Entwurf Straßenbahntrasse
Anlage 5	Leitungsbestand
Anlage 6	Radwegkarte / Stadtplan Stadt Ulm? <a href="http://www.ulm.de/sixcms/media.php/29/07_Radkarte_Vollblatt_Internet.pdf">http://www.ulm.de/sixcms/media.php/29/07_Radkarte_Vollblatt_Internet.pdf</a>
Anlage 7	Berechnungsformblatt
Anlage 8	Formular Verfassererklärung
Anlage 9	Modellgrundplatte

## 7. Leistungen

Jeder Wettbewerbsteilnehmer darf nur eine Wettbewerbsarbeit einreichen.  
Die eingereichte Wettbewerbsarbeit darf nur eine Lösung enthalten.

Die Pläne sind zweifach in Papierform als Zeichnungen ungefaltet und im Querformat DIN A0 einzureichen. Es dürfen **maximal 2 Pläne im Querformat A0** eingereicht werden.

Von den Teilnehmern werden folgende Leistungen gefordert:

<b>Städtebaulicher Konzept</b>	Maßstab 1:1000
<b>Modell</b>	Maßstab 1:1000 auf der von der Ausloberin gestellten Unterlage
<b>Städtebaulicher Entwurf</b>	Maßstab 1:500  Anordnung und Gruppierung der Baukörper mit Anzahl der Geschosse und Dachform, Darstellung der typologischen Vielfalt, Verteilung der Baumassen (Dichte)  Erschließungskonzept mit Zufahrten, Zugängen und privater sowie öffentliche Parkierung;

Grün- und Freiraumplanung mit Darstellung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiflächen

**2 Schemaschnitte**

Maßstab 1:500  
(Kennzeichnung der Schnittlinie im Lageplan)  
mit Darstellung der wesentlichen Gebäudetypologien

**Gebäudetypologie**

Maßstab M 1:200  
Schematische Darstellung der Gebäudetypen mit  
Verdeutlichung der Flexibilität

**Berechnungen**

auf vorgegebenem Formblatt

**Erläuterungen** auf den Plänen

Es werden Erläuterungen zum städtebaulichen und landschaftlichen Konzept, sowie zur Erschließung gefordert. Die Erläuterungen sollen über Ableitung und Ziele des Lösungsvorschlags informieren und sollen daher in - Form von Texten, Skizzen, Perspektiven, Grafiken, Fotomontagen und sonstigen Darstellungen - auf den Plänen an den Stellen gegeben werden, wo es etwas über die Plandarstellung hinaus zu erläutern gibt.

**Verfassererklärung** auf vorgegebenem Formular

Abgabe der Versicherung zur Urheberschaft – „Verfassererklärung“ – gemäß Anlage in einem mit der Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag. Neben der Verfassererklärung geben die Teilnehmer ihre Anschrift, Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner an, juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften außerdem den bevollmächtigten Vertreter.

**Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen**

**Kennzeichnung der Wettbewerbsarbeit**

Die geforderten Leistungen sind jeweils in der rechten oberen Ecke auf jeder Zeichnung, jeder Textseite, sowie auf dem Modell mit einer 6-stelligen Kombination aus arabischen Ziffern (h = 1cm, b = 6cm) zu kennzeichnen.

**8. Preisgericht, Sachverständige, Vorprüfer**

Die Ausloberin hat das Preisgericht wie folgt bestimmt und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.

**Preisrichter** (stimmberechtigt), **Vertreter**

Prof. Ulrike Lauber, München  
Prof. Hans-Peter Hebensperger-Hüther, München  
Dipl. Ing. Petra Zeese, Stuttgart  
Dipl. Ing. Volker Rosenstiel, Freiburg  
Dipl. Ing. Cornelia Müller (Landsch.), Berlin  
Dipl.-Ing. Alexander Wetzig, Bürgermeister, Stadt Ulm

**Vertreter**

Prof. Florian Burgstaller, München  
Dipl. Ing. Almuth Henne (Landsch.), Freiburg  
Dipl.-Ing. Volker Jescheck, Hauptabteilungsleiter Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, Stadt Ulm

n.N. CDU-Fraktion  
n.N. FDP-Fraktion  
n.N. FWG-Fraktion  
n.N. GRÜNE-Fraktion  
n.N. SPD-Fraktion

Vertreter:

n.N. CDU-Fraktion  
n.N. FDP-Fraktion  
n.N. FWG-Fraktion  
n.N. GRÜNE-Fraktion  
n.N. SPD-Fraktion

### **Sachverständige Berater**

Dipl.-Ing. Thomas Feig, Hauptabteilungsleiter Verkehrsplanung und Straßenbau, Stadt Ulm  
Dipl.-Ing. Christian Giers, Landschaftsarchitekt, Abteilungsleiter Grünflächen, Stadt Ulm  
Dipl.-Verwaltungswirt Ulrich Soldner, Leiter Liegenschaften und Wirtschaftsförderung, Stadt Ulm

### **Vorprüfer**

Dipl.-Ing. Helmut Kalupa, Abteilungsleiter Stadtplanung, Umwelt, Baurecht, Stadt Ulm

Die Ausloberin behält sich vor, weitere Vorprüfer oder Sachverständige zu benennen.

## **9. Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten**

### **Zulassung der Wettbewerbsarbeiten**

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

- ♦ termingemäß eingegangen sind,
- ♦ den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen,
- ♦ keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen,
- ♦ in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen

### **Beurteilungskriterien**

Das Preisgericht wird bei der Bewertung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten die folgenden Kriterien (Aufzählung ohne Rangfolge) anwenden:

- ♦ städtebauliche Qualität (Gebäude, Freiräume, Quartiersbildung, Wohnqualität)
- ♦ Wirtschaftlichkeit
- ♦ Funktionalität des energetischen Konzeptes

## **10. Prämierung**

Die Ausloberin stellt für Preise und Anerkennungen einen Betrag von 42.000 Euro (netto) zur Verfügung. Die Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) ist darin nicht enthalten.

Die Wettbewerbssumme ist ermittelt auf der Basis von Merkblatt 51 (Städtebaulicher Entwurf) der Architektenkammer Baden-Württemberg.

Die Aufteilung der Wettbewerbssumme ist wie folgt vorgesehen:

1. Preis	12.000 €
2. Preis	9.000 €
3. Preis	6.000 €
4. Preis	5.000 €
5. Preis	4.000 €
Anerkennungen	6.000 €

Das Preisgericht kann, wenn es dies einstimmig beschließt, die Wettbewerbssumme anders aufteilen.

## 11. **Beauftragung**

### **Auftrag**

Die Ausloberin wird – in Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichtes – unter den in § 8 (2) RPW genannten Voraussetzungen einem der Preisträger die weitere Bearbeitung des städtebaulichen Entwurfs übertragen.

Die Preisträger verpflichten sich im Falle einer Beauftragung, die weitere Bearbeitung zu übernehmen. Im Falle der Beauftragung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Preisträgers bis zur Höhe des Preises nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

### **Nutzung**

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und das Recht zur Erstveröffentlichung sind in § 8 (3) RPW geregelt.

## 12. **Abschluss des Wettbewerbs**

### **Ergebnis**

Die Ausloberin teilt den Wettbewerbsteilnehmern das Ergebnis des Wettbewerbs – unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung – unverzüglich mit und macht es sobald wie möglich auf der Internetseite der Stadt Ulm öffentlich bekannt. Die Preisträger werden gesondert benachrichtigt.

### **Ausstellung**

Alle Wettbewerbsarbeiten werden öffentlich ausgestellt.

Ort                    wird noch bekannt gegeben  
Zeitraum ...        wird noch bekannt gegeben

Die mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum der Ausloberin.

Die anderen Arbeiten können von den Teilnehmern nach Abschluss der Ausstellung und während der Geschäftszeiten nach telefonischer Anmeldung (Tel.0731/1616303) abgeholt werden. Der Zeitrahmen wird noch bekannt gegeben.

6 Wochen nach Angabe der Abholungszeiten werden nicht abgeholte Wettbewerbsarbeiten entsorgt.

## Nachprüfung

Wettbewerbsteilnehmer können von ihnen vermutete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren bei der Ausloberin rügen. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls bei der Ausloberin eingehen.

Die Ausloberin trifft ihre Feststellungen im Benehmen mit der Architektenkammer.

### 13. Termine und Abgabe

Tag der Bekanntmachung	xx.xx.2012
Bewerbungsfrist	xx.xx.2012 bis xx.xx.2012
Ausgabe der Auslobung	xx.xx.2012
Rückfragen	schriftlich bis zum xx.xx.2012
Rückfragenkolloquium	<b>Ende Juli 2012</b> – xx.00 Uhr
Die Rückfragen und die Antworten werden Bestandteil der Auslobung.	
Abgabe der Wettbewerbsarbeit ohne Modell	xx.xx.2012 – xx.00 Uhr
Abgabe Modell	xx.xx.2012 – xx.00 Uhr

#### Abgabe Ort

Stadt Ulm  
Hauptabteilung Stadtplanung, Umwelt, Baurecht  
Münchner Straße 2, Ebene 4, Zimmer 400x  
89073 Ulm

#### Modalitäten der Abgabe

Die Wettbewerbsarbeit kann persönlich bei der angegebenen Adresse abgegeben, oder bei Bahn, Post oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben werden.

Zur Wahrung der Anonymität ist in diesem Fall die Anschrift der Ausloberin als Absender zu verwenden.

#### Abgabe nach Anlage II der RPW

Wenn die Arbeit bzw. das Modell **persönlich** bei der angegebenen Adresse **abgegeben** wird, gilt als Zeitpunkt der Abgabe die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datums- und Zeitangabe.

Wenn die Arbeit bzw. das Modell bei der **Post**, der **Bahn** oder einem anderen **Transportunternehmen aufgegeben** wird, gilt als Zeitpunkt der Abgabe das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit.

Der Teilnehmer sorgt dafür, dass er den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen kann. Da der (Datums-/Post-/Tages-) Stempel auf dem Versandgut oder dem Begleitzettel ein Datum aufweisen kann, das nach dem Abgabetermin liegt, ist der Einlieferungsschein maßgebend. Einlieferungsscheine sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen.

Zur Wahrung der Anonymität ist bei Zusendung durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen als Absender die Anschrift der Ausloberin zu verwenden.

#### Preisgerichtssitzung

**Ende Januar 2013**

aufgestellt: Ulm, den 13.06.2012

## **B Wettbewerbsaufgabe**

### **I. Anlass und Ziel des Wettbewerbs**

Der Gemeinderat der Stadt Ulm hat in seiner Klausurtagung im Oktober 2009 über den Masterplan Oberer Kuhberg beraten. Der Entwicklung innerstädtischer Wohnbauflächen in Bereichen bebauter Gebiete kommt im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung für die Stadt Ulm eine sehr hohe Bedeutung zu.

Die Flächen des Wettbewerbsgebietes waren ursprünglich als Sportererweiterungsfläche vorgesehen und werden dafür nicht mehr benötigt. Im Rahmen eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbes soll ein urbanes, attraktives und hochwertiges Wohnquartier mit einem vielfältigen und zukunftsweisenden Wohnungsangebot entwickelt werden.

### **II. Wettbewerbsgebiet**

Das am Oberen Kuhberg, zwischen Egginger Weg und Grimmelfinger Weg gelegene Areal hat eine Größe von ca. 5,4 ha und ist derzeit durch Schrebergärten und Streuobstwiesen. Im Wettbewerbsgebiet befinden sich zu erhaltende, denkmalgeschützte Gebäude sowie ein privates, gewerblich genutztes Grundstück.

Der Obere Kuhberg ist infrastrukturell mit Schulzentren, Kindergärten und dem nah gelegenen Nahversorgungszentrum Römerpark sehr gut ausgebaut.

Das Gebiet zeichnet sich durch seine sehr gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz über den Kurt-Schumacher- und Kuhbergring aus. Durch die geplante Straßenbahnanbindung im Egginger Weg zur Ulmer Innenstadt wird der Standort zusätzlich an Attraktivität gewinnen.

Die landschaftlich reizvolle Höhenlage ermöglicht Blickbeziehungen in die Natur, bis hin zu den Alpen und zur Innenstadt. Die Stadtrandlage und die vorhandene Sportinfrastruktur der Bezirkssportanlage Kuhberg bieten einen hohen Freizeitwert.

Die Umgebungsbebauung ist heterogen. Neben den 1-3geschossigen Schulgebäuden im Norden befinden sich 4-5geschossige Wohnhäuser. Die direkt südlich des Grimmelfinger Weges liegende Bebauung ist gekennzeichnet durch 3-4geschossige Wohngebäude in Zeilenbauweise. Daran schließt sich nach Süden als Siedlungsrand eine aufgelockerte Bebauung mit Einzelhäusern an.

### **III. Zielsetzung und Planungshinweise**

Die Ausloberin erwartet von den Wettbewerbsteilnehmern durch das Wettbewerbsverfahren eine Auseinandersetzung mit folgenden Themen:

#### **1. Städtebau**

##### **Wohnungsbau**

Ziel ist ein dichter, der Lage angemessener Geschosswohnungsbau mit hoher Wohnqualität, übersichtlichen Einheiten und unterschiedlichen Gebäudetypologien.

Als Richtwert für die Dichte werden 220 Wohneinheiten (a 100 qm Bruttogeschossfläche) erwartet.

##### **Zielgruppen**

Mit dem neuen Wohnquartier soll ein breites Spektrum an Wohnungsangeboten mit einem Mix aus verschiedenen Wohnungstypen und –größen angeboten werden. Familienfreundliche Konzepte unterschiedlicher Größe sind neben Lösungen für neue Haushaltsformen und Wohnstile einzuplanen, generationenübergreifende und gemeinschaftsfördernde Wohnformen sind erwünscht. 1/3tel aller Wohnungen sind mindestens als 4 Zimmer-Wohnungen (offener Wohn- und Essbereich als 1 Zimmer) vorzusehen.

## **2. Denkmalschutz**

Im Wettbewerbsgebiet bestehen denkmalgeschützte Gebäude, die in Anlage 1 farblich hervorgehoben sind. Dabei handelt es sich um Gebäude der Bundesfestung. Sie waren Teil der ab 1890 errichteten Pulver- und Geschossmagazine.

Das westliche Gebäude wird als Vereinsheim genutzt. Die drei weiteren Gebäude, wovon zwei auf einem privaten Grundstück liegen, werden von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben genutzt.

Die Gebäude sind in das städtebauliche Konzept einzubinden.

## **3. Kleingärten**

Im Westen, außerhalb des Wettbewerbsgebietes bleiben die Kleingartenparzellen erhalten. Sie dienen als Pufferzone zu den angrenzenden Sportflächen.

Im Realisierungsabschnitt II (Anlage 3), befinden sich ebenfalls Kleingärten, die sich zum Teil in privatem Eigentum und zum Teil in städtischem Eigentum befinden. Mit den Pächtern und Eigentümern der Kleingärten werden durch die Stadt einvernehmliche Lösungen gesucht.

## **4. Freiflächen**

Großer Wert wird auf ein bewohnerfreundliches, die Kommunikation förderndes Wohnumfeld mit seinen öffentlichen und halböffentlichen Bereichen gelegt. Eine vielfältige Vernetzung der Freiflächen an die umgebenden Natur- und Stadträume ist zu entwickeln.

Für den in Anlage 3 gekennzeichneten Grünbereich werden freiraumgestalterische Ideen erwartet.

## **5. Verkehr**

### **Erschließung**

Die Anbindung des neuen Wohnquartiers soll vorwiegend vom Egginger Weg aus erfolgen. Eine Einmündung gegenüber der Königstraße kann zum vollsignalisierten Kreuzungspunkt ausgebaut werden.

Der Grimmelfinger Weg soll nur als untergeordnete Erschließung fungieren, um zu vermeiden, dass der Verkehr in die bestehende Wohnbebauung im Süden hineingezogen wird.

Bei der Erschließung des Realisierungsabschnittes I (Anlage 3) ist zu beachten, dass sich die gewerblich genutzte Fläche in privatem Eigentum befindet und mittelfristig eine nicht störende Gewerbenutzung aufrechterhalten bleibt.

### **ÖPNV**

Entlang des Egginger Weges ist der Bau einer neuen Straßenbahnlinie geplant (Anlage 4). Der Trassenverlauf und die Haltestellen sind in ihrer Lage nicht veränderbar und im Entwurf zu berücksichtigen.

### **Fuß- und Radwege**

Ein dichtes Fußwegnetz mit klarer Orientierung soll das Gebiet mit den umgebenden Straßen verknüpfen. Radwegebeziehungen sind zu berücksichtigen.

### **Parkierung**

Für den ruhenden Verkehr sind parzellenbezogene Lösungen in Tiefgaragen vorzuschlagen. Der Stellplatzschlüssel für Wohngebäude beträgt 1 Stellplatz pro Wohnung. Öffentliche Stellplätze sind in einer Größenordnung von 20% der notwendigen Stellplätze vorzusehen.

## **6. Energiekonzept**

Das Quartier kann an das Fernwärmenetz angeschlossen werden. Die Stadt fördert den Bau von Passivhäusern und Nettonullenergie-Häusern.

## **7. Schallschutz**

Das Plangebiet ist vornehmlich vom Verkehrslärm des Egginger Weges betroffen. Am Tag erreicht die Immissionsbelastung Werte bis 67 dB (A) und nachts bis 58 dB(A).

Der Entwurf muss sich mit dem Thema Lärmschutz auseinandersetzen.

Im Westen ist das Gebiet durch Emissionen der Sportanlagen betroffen. Als Pufferzone zwischen Sportanlagen und Wohnbebauung dienen die direkt westlich an das Plangebiet angrenzenden Kleingartenflächen.

aufgestellt: Ulm, den 13.06.2012